

Årsredovisning

Bostadsföreningen Vallen 2 u.p.a

Gröna Vallen 8

414 53 Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2021

Förvaltningsberättelse

Om bostadsföreningen och dess medlemmar:

BF Vallen 2 u.p.a är en bostadsförening med åtta lägenheter där medlemmarna förvaltar fastigheten Göteborg Kungsladugård 9:6. Eftersom vi är en bostadsförening, som bildades 1927 innan bostadsrättslagen uppkom, är det ytterst föreningens stadgar som styr vad som gäller för föreningen och den gemensamma fastigheten.

Årsmötet hölls den 9 maj. Samma dag genomfördes vårens gårdsfixardag. Den 10 oktober inföll höstens gårdsfixardag.

Styrelsen har under året haft sex styrelsemöten. Styrelsen arbete har fokuserat på att:

- Ta fram en underhållsplan för fastigheten samt förteckning av genomförda reparationer och renoveringar.
- Ta fram uppdaterade andelsbevis för respektive lägenhet.
- Planera för och ta in offerter för dränering av fastigheten, byte av dagvattenledningar och avloppsledning samt relining av bottenplattan. Samt kontakta banken för nytt lån.
- Utföra egenkontroll av fastigheten, efter begäran från kommunen. Som en följd påskyndat att de anmärkningar föreningen fick i den OVK (ventilationskontroll) som genomfördes 2019, ska åtgärdas.

Medlemsförteckning 31 dec 2021:

Lägenhet	Ägare
Igh 1/5 (8A:1001)	Anna Melin
Igh 2 (8C:1001)	Py Andersson Liselius
Igh 3 (8B:1001)	Dimitrios Kiriazidis
Igh 4 (8A:1102)	Linn Bärnheim och Emma Andersson
Igh 6/7 (8B:1101)	Erik André och Hanna Jönsson
Igh 8/9 (8A:1201)	Annelie och Peter Drackner
Igh 10 (8B:1202)	Kajsa Lassbo-Lyckman
Igh 11 (8B:1201)	Julia Neden och Philip Svenninghed

Den 15 januari blev Anna Melin och Jörgen Johansson nya medlemmar i föreningen när de flyttade in i lgh 8A:1001. Under våren lämnade Jörgen föreningen. Den 1 sept blev Andreas Bergart medlem, i samband med att han blev sambo med Anna Melin. Han lämnade föreningen 1 dec. I januari 2022 ansökte Jörgen Johansson åter om medlemsskap i samband med att han blivit delägare av lgh 8A:1001 igen.

Från 1 oktober hyr Py Liselius ut sin lägenhet i andra hand till sin systerdotter Linnea Liselius och hennes sambo Max. Styrelsen har godkänt uthyrning i andra hand i ett år.

Fastigheten har ett gemensamt brandvarnarsystem installerat sedan några år tillbaka. Vi gick igenom hur det fungerar i samband med vårens och höstens gårdsfixardag. Samtidigt sågs brandsläckarna i de gemensamma utrymmena över och skakades.

Under vår och sommar drabbades vi av flera ovälkomna besök på gården och i trapphusen med stölder. Natten mellan 5-6 juni var det inbrott i källaren på 8A och Pys källarförråd. Kött försvann från Pys frysbox, en slipmaskin från snickarrummet och tvättmedel från tvättstugan. Natten till den 4 juli stals två cyklar från gården tillhörande Anna Melin. Båda inbrotten polisanmälades.

Om fastighetens underhåll:

Det är vi som bor i huset som tillsammans har ansvar för att sköta om fastighet och gård. Som en del av det turas vi om att ha månadsansvar. För skötsel av gård och trädgård ordnas också två gemensamma fixardagar per år – en på våren och en på hösten – där alla medlemmar förväntas delta. I maj 2021 delades uppdaterad information ut till alla medlemmar med information om vad som ingår i vårt gemensamma skötselansvar och vad som ingår i månadsansvaret. Denna information finns även på anslagstavlan vid tvättstugan.

Odlingar och rabatter i trädgården sköter vi om tillsammans, men det är Annelie Drackner som vi till största del har att tacka för att vår trädgård är så fin.

Vid årsmötet beslutades en prioritering av kommande mer omfattande underhållsarbeten. Högst prio är att byta spill- och dagvattenledningar på entrésidan, samt laga brunnarna för dagvatten på innergården. Styrelsen fick i uppdrag att anlita firma för detta och har jobbat med att ta in offerter m.m. under året. Arbetet kommer utföras första kvartalet 2022.

Vad gäller det löpande underhållet har Dimitrios gjort en insats för att få det nya växthuset klart. På vårfixardagen utfördes mindre reparationsarbete i trappuppgång 8B och på vinden. En fläkt monterades i källaren på 8B som en åtgärd för att minska fukt. På höstfixardagen linoljades det röda runt alla fönster (förutom på lgh 8A:1102).

Möjligheten att parkera och låsa fast cyklar har förbättrats med fler öglor i portgången samt ett fast cykelställ i cykelskjulet. Och pannrummet har rensats för att göra plats för cykelparkering inomhus.

Vi har införskaffat ett nytt parasoll, en ny grästrimmer och en ställning för cykelreparationer. Gräsklipparen har lämnats in för att få bladen slipade.

Om utvecklingen av föreningens ekonomi:

Det ekonomiska resultatet för föreningen blev en förlust på 53 685 kr, efter att skatten är avdragen. Föreningens totala låneskuld som är fördelad på tre lån, uppgick vid årets slut till 859 852 kr. Jämfört med den ekonomiska utvecklingen tidigare år har kostnaderna för 2021 ökat. Det beror delvis på att vi haft en kostnad på 75 218 kr för inspektion av dagvattenledningar och brunnar samt avloppsledningarna från lägenheterna. Övriga kostnadsökningar som kan nämnas är:

Elförbrukningen har ökat med 9.8% (kWh) och med nya priser så har det ökat med 7 195 kr (+938 kr för elnät och +6 257 kr för elhandel) vilket ger en total ökning på **+55%** för 2021 relativt 2020.

Fjärrvärmeförbrukningen har ökat med 5.3%(kWh) vilket med effekt och energipris ger en ökning på 16 450 kr vilket är en ökning på **+22%**. denna ökning kan antagligen förklaras med att 2021 var ett kallare år och i fjärrvärmeavtalet vi har baseras kostnaden på de tre värsta dygnen i en rullande 12-månadersperiod.

Som ett resultat innebär detta att saldot på kontot har sjunkit med ca 50 000 kr. Och även om vi räknar bort kostnaden på 75 000 kr för ledningsinspektionen, har vi bara gjort en liten vinst jämfört med tidigare år.

Som resultatdisposition föreslår styrelsen att 2021 års förlust balanseras i kommande räkning.

Avgiften till föreningen höjdes med 3% vid årsskiftet 2020/2021. Det skedde efter beslut på årsmötet 2020. Det var första gången sen 2013 som avgiften höjdes. Ytterligare en höjning med 3% från 1 juli 2021 beslutades på årsmötet med anledning av att vi står inför flera större utgifter kopplat till underhåll av fastigheten. 2021

Ytterligare avgiftshöjning kommer att föreslås inför halvårsskiftet 2022. Beslut om detta och storlek tas på årsmötet 2022.

Fastighetsdata

Föreningens fastighet förvärvades 1927/1928, uppförd i egen regi

Fastighetsbeteckning: KUNGSLADUGÅRD 9:6

"N:r 6 i 9:de Kvarteret Kattfoten i Kungsladugård, Göteborg"

Underhåll av fastigheten

Följande på prioriterade renoveringsarbeten för de närmaste 1-5 åren i prioordning (förslag)

1. Nya dagvattenledningar på framsidan samt fuktskydd av grundmur under mark
2. Ny brunn vid vattenutkastaren på gården
3. Avlopp från husfasad till anslutning utanför tomtgräns
4. Avloppsledningar under bottenplattan
5. Ommålning av träfasad mot gården plus plåtarbeten (byta dåliga under- och överbleck)
6. Vattlisten på framsidan plus plåtarbeten
7. Putslagning och ommålning av sockelfasad mot gården samt portgången
8. Renovering/ommalning av trapphus

Mindre jobb utan prioordning

- Se över en del fönster som är otäta
- Justera porten så den stänger bättre
- Löpande mindre renoveringar och underhåll.

Genomförda större renoveringar/förbättringar de senaste 15-20 åren

- TV-inspektion och rensning av dagvatten och avlopp i mark och under bottenplattan, 2020
- Ny hushållskompost, 2020.
- OVK 2019
- Ett gemensamt brandlarmsystem som täcker lägenheter, trapphus, källare och vind 2019
- Förbättrat brandskydd på lägenhetsdörrar. (gemensamt upphandlat), 2016?
- Taket omlagt 2013
- Ommålning av fasad och fönster mot gatan 2013
- Ommålning av fasad mot gården, eget arbete, 2008
- Renovering av vindsfönster mot gården, eget arbete, 2008
- Totalrenovering av fönster mot gården, ZÄTA-Fönster 2008
- Balkongrenovering 2006?
- Totalrenovering av fönster mot gatan, Göteborgs Fönsterrenovering 2005
- Renoverad tvättstuga och torkrum 2007?
- Installation av ny egen fjärrvärmecentral 2009?
- Byte av radiatorventiler samt lågflödesjustering 2004/2005?
- Stamar till badrum och kök har bytts ut löpande i samband med renovering i lägenheter eller då läckage har uppstått.
- Löpande förbättringar av uteplatser, utemöbler och trädgård

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 8 st

Total boyta: 613 m²

Fördelat på:

Lägenhet	Boyta	Andel boyta	Avgift/månad	Avgift/år	Andel avgift
Lgh 1/5 8A:1001	119 m ²	19,413%	5 157	61 884	19,551%
Lgh 2 8C:1001	49 m ²	7,993%	2 101	25 212	7,965%
Lgh 3 8B:1001	39 m ²	6,362%	1 673	20 076	6,343%
Lgh 4 8A:1102	39 m ²	6,362%	1 673	20 076	6,343%
Lgh 6/7 8B:1101	99 m ²	16,150%	4 300	51 600	16,302%
Lgh 8/9 8A:1201	127 m ²	20,718%	5 448	65 376	20,654%
Lgh 10 8B:1202	73 m ²	11,909%	3 109	37 308	11,787%
Lgh 11 8B:1201	68 m ²	11,093%	2 916	34 992	11,055%
TOTALT	613 m²	100%	26 377	316 524 kr	100%

Uppmätt boyta enligt AREAKONSULT 2013-08-22 enligt Mätbevis för respektive lägenhet

Avgifterna höjdes med 3% vid årsskiftet 2020/2021

Avgifterna höjdes med 3% vid halvårsskiftet 2021-07-01. Dessa avgifter anges i tabellen ovan.

Innan dess har avgifterna legat still sedan 2013.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas ej in av BF.

Nyckeltal:

Årsavgift/m ² boyta	516,35 kr
Lån/m ² boyta	1 402,70 kr
Elkostnad/m ² boyta	32,34 kr
Värmekostnad/m ² boyta	152,85 kr
Vattenkostnad/m ² boyta	61,67 kr
Kapitalkostnader(ränta+amort)/m ² boyta	60,63 kr

Resultaträkning 2021-01-01---2021-12-31

RÖRELSEINTÄKTER		2020	2021
Årsavgifter		305 697	315 927
Extra elavgifter		520	320
Återbäring försäkring			2302
Återbetalning BF Vallen 3			1061
Summa rörelseintäkter		306 217	319 610

RÖRELSEKOSTNADER		2020	2021
Fjärrvärme		74 971	93 694
El (elnät + elhandel)		12 759	19 826
Vatten		34 061	37 802
Renhållning/gatsopning		10 105	10 445
Försäkring		20 875	23 233
Bredband/kabel-TV		13 287	13 515
Reparation/Underhåll		23 557	86 997
Förvaltning		5 944	7 415
Trädgård		11 231	26 148
Förbrukningsmaterial/Fika		239	4 164
Fastighetsavgift/skatt		10 716	12 888
Summa rörelsekostnader		217 745	336 127
RÖRELSERESULTAT		88 472	-16 517
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader		-12 573	-10 836
Amortering		-26 332	-26 332
ÅRETS RESULTAT		49 567	-53 685

Balansräkning 2021-01-01---2021-12-31**TILLGÅNGAR**

BYGGNADER OCH MARK		2020-12-31	2021-12-31
Taxeringsvärde mark		7 400 000	7 400 000
Taxeringsvärde byggnad		5 400 000	5 400 000
Summa taxeringsvärde		12 800 000	12 800 000
SUMMA TILLGÅNGAR		12 800 000	12 800 000

Balansräkning 2021-01-01---2021-12-31**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

EGET KAPITAL		2020-12-31	2021-12-31
Medlemsinsatser 1927/28	Not 1	119 000	119 000
Kapitaltillskott råvind 2004/5	Not 2	108 553	108 553
Summa bundet eget kapital		227 553	227 553

Fritt kapital		2020-12-31	2021-12-31
Ingående saldo		209 767	259 334
Årets resultat		49 567	-53 685
Summa fritt eget kapital		259 334	205 649
SUMMA EGET KAPITAL		486 887	433 202
SKULDER			
Långsiktiga lån	Not 3	886 184	859 852
Kortfristiga skulder		0	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 373 307	1 293 054

Not 1: Siffran är hämtad ur originalstadgarna daterade 1926-12-20 med en omräkning ca 1950 då butikslokalens yta fördelades till de 2 intilliggande lägenheterna.

Not 2: De 3 översta lägenheter köpte loss råvind av föreningen för att utöka sin boyta. Detta skedde under perioden 2003-2005. Detta gav ett kapitaltillskott till föreningen på 108 553 kr

Not 3: Fastigheten har i dagsläget 3 lån i Swedbank
Lån 1: Tecknat 2007, fönsterrenovering och ny tvättstuga/torkrum, Rak amortering på 45 år, ränta 0,754%,
belopp vid årets slut: **258 352 kr**
Lån 2: Tecknat 2009, Fjärrvärmeinstallation, Amorteringsfritt, ränta 1,158%,
belopp vid årets slut: **300 000 kr**
Lån 3: Tecknat 2013, Takrenovering och ommålning av fasad mot gatan,
Rak amortering på 25 år, ränta 1,504%
belopp vid årets slut: **301 500 kr**

Styrelsens underskrifter

Göteborg den 3 / 2 2022



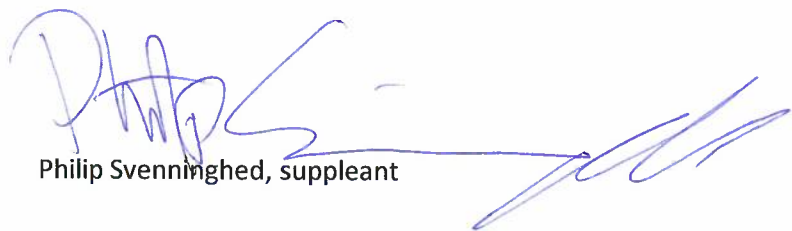
Hanna Jönsson, ordförande



Peter Nilsson Drackner, kassör

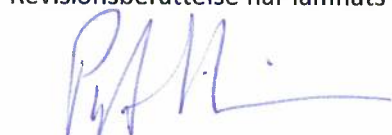


Dimitrios Kiriazidis, sekreterare



Philip Svenninghed, suppleant

Revisionsberättelse har lämnats den 3 / 2 2022



Py Liselius, intern revisor



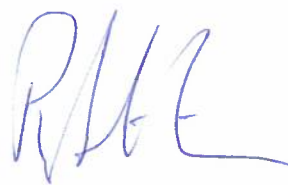
Anna Melin, intern revisor

Vi har tagit del av räkenskaperna för Bf Vallen 2UPA med organisationsnummer 757202-3625 för kalenderåret 2021 och funnit räkenskaperna vara i god ordning.

Göteborg 2022-02-03



Anna Melin, intern revisor



Py Liselius, intern revisor
